

Vervielfältigung für gewerbliche Zwecke verboten!
 gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GBl. 2003 S. 5)
 Die Grundlage der Grundrissdarstellung stammt aus dem Auskunftssystem Liegenschaftskataster (ALKIS). Abweichungen in der Lage zwischen der Grundrissdarstellung und der Örtlichkeit sind möglich! Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit von Punkten, Linien und entnommenen Koordinaten übernommen.

Angefertigt im August 2022 durch Benecke, VT
 Auftragsnr. ... 2022-8018
 Gemarkung Lagesbüttel
 Flur 12
 Maßstab 1:1000
 M.Sc. JOHANNES ERDMANN
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Knickwoll 16
 Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26
 38548 GIFHORN

Kartgrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
 © (2022) LGLN

Stand: § 10 (1) BauGB

Gemeinde Schwülper
 Ortsteil Lagesbüttel
Rosenstraße
 mit örtlicher Bauvorschrift
Bebauungsplan

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

MP 03.2022

Planzeichenerklärung (BauNVO 2021, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl



Oberkante als Höchstmaß



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

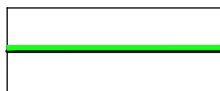


Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



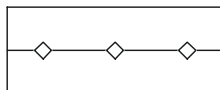
Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken



Elektrizität, Trafostation

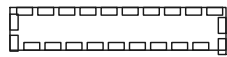
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



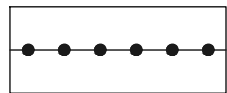
20 kV-Leitung, unterirdisch, die Lage der Leitung ist örtlich zu prüfen

Gemeinde Schwülper
Ortsteil Lagesbüttel
Rosenstraße
mit örtlicher Bauvorschrift
Bebauungsplan

Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen,
Begünstigte: Versorgungsträger



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

1 Maß der baulichen Nutzung

Höhen baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), § 16 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

- 1.1 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der bestehenden Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

2 Grundstücksgrößen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.1 Die Anzahl der erlaubten Wohneinheiten in Wohngebäuden in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße wird in dem allgemeinen Wohngebiet WA wie folgt bestimmt, zugelassen sind:
 - a) eine Wohneinheit je 450 m² Grundstücksfläche bei Einzelhäusern,
 - b) eine Wohneinheit je 350 m² Grundstücksfläche bei einer Doppelhaushälfte.
- 2.2 Hiervon ausgenommen kann eine weitere Wohneinheit je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich diese mit bis zu maximal 30% der Gesamtwohnfläche im Wohngebäude erkennbar unterordnet.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO))

- 2.3 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 9 Abs.2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies- /Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.

3 Nebenanlagen

(§§ 9 Abs. 1 Nr. 10, §§ 4, 12, 14 BauNVO)

- 3.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Garagen und Carports an den öffentlichen Erschließungsflächen zugewandten Grundstücksseiten unzulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

Gemeinde Schwülper
Ortsteil Lagesbüttel
Rosenstraße
mit örtlicher Bauvorschrift
Bebauungsplan

4 Grünordnung

(§ 1a Abs. 3 BauGB)

- 4.1 Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist für jedes neu zu errichtende Hauptgebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf dem jeweiligen Grundstück:
- ein mittel- bis großkroniger standortgerechter Laubbaum,
 - 5 m² Pflanzstreifen mit heimischen, standort- und landschaftsgerechtem Laubgehölz je angefangener 15 m² versiegelter Grundfläche des Hauptgebäudes (1 Gehölz je 2 lfd. m²) zu pflanzen.
- 4.2 Sämtliche als zu pflanzend festgesetzte Gehölze im Plangebiet sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges adäquat zu ersetzen.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1 Werden im Plangebiet Hauptanlagen errichtet bzw. verändert sind deren Dachflächen, sofern sie als Flachdach ausgeführt werden, zu begrünen.
- 5.2 Private Wege, Einstellplätze und Fahrgassen im Plangebiet sind als sog. „Ökopflaster“/ versickerungsoffenes Pflaster mit einer Wasserdurchlässigkeit von mind. 50 % auszuführen bzw. mit einem Abflussbeiwert $\leq 0,5$. Die Funktionsfähigkeit des Ökopflasters ist in der Herstellung durch einen ausreichenden Sickerraum unter dem Pflaster sowie durch eine regelmäßige Pflege (Entfernen von organischem Material) sicherzustellen.

6 Ver- und Entsorgung

(§§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 6.1 Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und geregelten Ableitung des Oberflächenwassers:
- Das anfallende Niederschlagswasser von den bisher unbebauten Grundstücksflächen im Plangebiet ist zu sammeln, in einer Rückhalteinlage aufzunehmen und gedrosselt in dem Maß in die Kanalisation abzugeben, welcher der Abflussmenge des bisherigen Versiegelungsgrades des Grundstücks entspricht.
 - Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser kann in privaten Retentionsanlagen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden, danach ist es dem Schmutzwassersammler zuzuführen.

Gemeinde Schwülper
Ortsteil Lagesbüttel
Rosenstraße
mit örtlicher Bauvorschrift
Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 Abs. 1 und Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die allgemeinen Wohngebiete WA und WA 1 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rosenstraße". Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 NBauO in der jeweils geltenden Fassung und regelt die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken sowie die Gestaltung und Neigung der Dacheindeckungen und Einfriedungen.

§ 2 Dächer

(1) Für die Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 18° zulässig.

(2) Untergeordnete Baukörper der Hauptanlagen (bis zu maximal 20% der Grundfläche) sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

(3) Als Bedachungen für die Hauptgebäude sind bei einer Dachneigung ab 30° nur Tonziegel und Betondachsteine aus nichtglänzenden Materialien in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen der RAL Farbkarte 840 HR und deren Zwischentöne zulässig:

RAL 2001 (Rotorange)

RAL 3000 (Feuerrot)

RAL 3016 (Korallenrot)

(4) Bei Dächern der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von mindestens 18° bis unter 30° sind auch andere Materialien zulässig. Sowohl in naturbelassener Ausführung (z.B. Zink oder Kupfer) als auch in den Farben gem. § 2 Abs. 3 dieser ÖBV.

(5) Ausgenommen von den Regelungen des § 2 sind Wintergärten, begrünte Dächer (siehe textliche Festsetzung Ziffer 5.1) sowie Anlagen gem. § 5 Abs. 3 und 4 NBauO und bauliche Anlagen, die der Gewinnung regenerativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen.

§ 3 Anzahl der Stellplätze und Garagen

(1) In den allgemeinen Wohngebieten sind je Wohneinheit, zwei Stellplätze (oder Garagenplätze) auf dem Grundstück nachzuweisen.

§ 4 Anforderungen an die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen

(1) Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Zulässig sind lebende Hecken oder lebende Hecke in Verbindung mit grünem Maschendrahtzaun sowie Einfriedungen aus Metall, Holz oder als Trockenmauer und Ziegelmauer.

(2) Massive Sockel (Ziegelmauerwerk, Beton) sind an der straßenseitigen Grundstücksgrenze nur in einer Höhe von max. 0,35 m zulässig. Pfeiler und Tore dürfen 1,00 m Höhe nicht überschreiten.

(3) Bezugshöhe ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Grenze zum jeweiligen Baugrundstück.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 bis § 4 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

Gemeinde Schwülper
Ortsteil Lagesbüttel
Rosenstraße
mit örtlicher Bauvorschrift
Bebauungsplan